

Gemeente Grootevast

**BESTEMMINGSPLAN KLEINE DORPEN -
SEBALDEBUREN, TUIN PROVINCIALEWEG 85**

Vastgesteld op 21 februari 2012

**BESTEMMINGSPLAN KLEINE DORPEN -
SEBALDEBUREN, TUIN PROVINCIALEWEG 85**

CODE 111407 / 21-02-12

**GEMEENTE GROOTEGAST 111407 / 21-02-12
BESTEMMINGSPLAN KLEINE DORPEN - SEBALDEBUREN, TUIN
PROVINCIALEWEG 85**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. AFWEGING EN PLANBESCHRIJVING	3
3. JURIDISCHE VORMGEVING	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Toelichting op de bestemmingen	7
4. UITVOERBAARHEID	8
4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	8

BIJLAGE

Bijlage 1 Nota zienswijze en commentaar

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het oosten van het dorp Sebaldeburen is een detachering- en groothandelsbedrijf in vloeistofvaten in een bedrijfsloods achter een woonhuis aanwezig. Het perceel heeft in de actualisatie van het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen, waarbinnen het groothandelsbedrijf alsmede een klusbedrijf specifiek mogelijk is gemaakt in de bedrijfsloods en het detacheringbedrijf als aan-huis-verbonden beroep is toegestaan. Conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Grootegast heeft het terrein voor het woonhuis de bestemming "Tuin" gekregen.

De eigenaar van het bedrijf heeft beroep bij de Raad van State aangetekend tegen het nieuwe bestemmingsplan, omdat het een beperkende werking op de bedrijfsvoering zou hebben. De afdeling bestuursrechtspraak heeft het beroep gedeeltelijk gegrond verklaard en het besluit tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, voor zover het betreft het deel van het perceel met de bestemming "Tuin", vernietigd. De reden die de Raad van State aangeeft, is dat het leggen van de bestemming "Tuin" op het perceel niet voldoende is gemotiveerd.

Omdat het gebruik van het voorterrein ten behoeve van het bedrijf (voor bijvoorbeeld opslag) ruimtelijk niet wenselijk is, is dit bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt de locatie alsnog bestemd als tuin.

Het plangebied betreft het deel van het perceel Provincialeweg 85 in Sebaldeburen dat voor het woonhuis ligt. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Op 7 september 2010 is het bestemmingsplan *Kleine Dorpen* door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat een actuele planologische regeling voor onder andere Sebaldeburen. Het plangebied is hierin bestemd als "Tuin", waarbinnen tuinen behorende bij een woonhuis mogelijk zijn. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan *Kleine Dorpen*, voor zover het betreft het plangebied, is door de Raad van State vernietigd. Hierdoor is voor het plangebied het bestemmingsplan *Sebaldeburen* (1979) van kracht. Het heeft hierin de bestemming "Nijverheidsbedrijven" met de aanduiding "2". De gronden mogen worden gebruikt als bijbehorend terrein bij een aannemersbedrijf.

Het voorliggende bestemmingplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied. De bestemming wordt hierbij opnieuw vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de uitspraak van de Raad van State.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een motivering geboden voor de keuze om de onderhavige gronden te bestemmen als "Tuin" en daarmee de gebruiksmogelijkheden als bijbehorend terrein bij een nijverheidsbedrijf te laten vervallen. Voor de beleidsmatige inpasbaarheid en de omgevingsaspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan *Kleine Dorpen*. Deze toelichting gaat daarom niet in op deze aspecten. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan en hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid.

2. AFWEGING EN PLANBESCHRIJVING

- *Uitspraak Raad van State, 2011*

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, zaaknummer 201011227/1/R1 van 1 juni 2011. Onder 2.7 van deze uitspraak oordeelt de Raad van State dat voor het plandeel met de bestemming "Tuin" op het perceel, het besluit tot vaststelling niet is berust op een deugdelijke motivering. Er is onvoldoende rekening gehouden met de bedrijfsbelangen van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Gemeentelijk is naar aanleiding hiervan deze bestemming nogmaals overwogen en voorzien van een nadere motivering. In dit hoofdstuk wordt deze nadere afweging gemaakt.

- *Gemeentelijke afweging in hoofdzaak*

Het plangebied heeft betrekking op de voortuin bij een woonhuis aan de Provincialeweg (N980) in Sebaldeburen. Achter het woonhuis staat een bedrijfsloods, waarin een groothandel in vloeistofvaten is gevestigd. De loods wordt ook gebruikt ten behoeve van een klusbedrijf. Gemeentelijk is geoordeeld, dat dit bedrijfsmatig gebruik alleen passend is in de bestaande schuur; dit in het licht van de nabije omgeving met overwegend een woonfunctie. De vastgestelde bestemmingsregeling voorziet daar ook in.

- *Overwegingen vaststelling bestemmingsplan 2010*

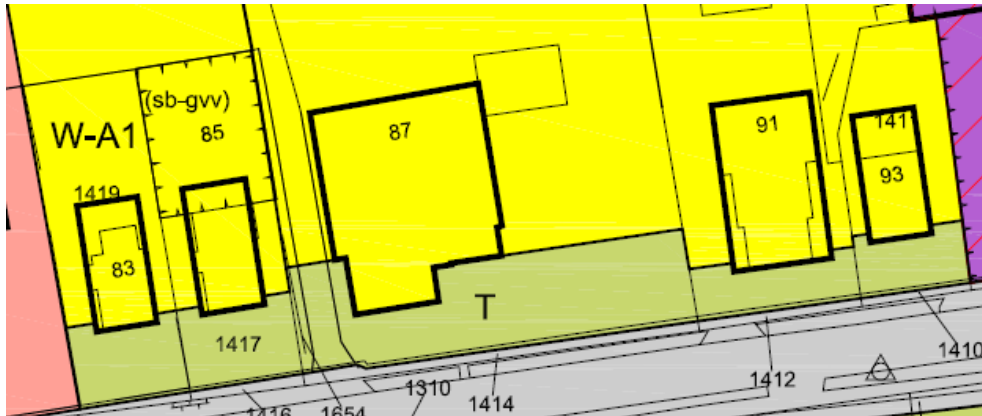
Meer in het bijzonder kan gewezen worden op de lijn zoals die ook is gevolgd bij de behandeling van een eerdere zienswijze op het bestemmingsplan Kleine Dorpen. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Grootegast het volgende in zijn overwegingen betrokken:

- uitgangspunt is geweest de feitelijke situatie afdoende te bestemmen;
- voor zover er sprake is van strijdig gebruik, is dit beoordeeld vanuit een goede ruimtelijke ordening, waarbij verschillende ruimtelijke belangen tegen elkaar dienen te worden afgewogen;
- ten tijde van het opstellen van het voorontwerp van bestemmingsplan *Kleine Dorpen* (2008) was er geen sprake meer van een eerder aanwezig aannemingsbedrijf, vandaar de keuze voor een woonbestemming aan het perceel. Bij de vaststelling van het plan Kleine Dorpen was er inmiddels sprake van een nieuwvestiging/verzwaring van de bedrijvigheid in de vorm van een groothandels- en detacheringsbedrijf;
- deze functie paste, waar het betreft de detacheringsactiviteit, binnen de woonbestemming, in het bijzonder daar waar het wonen mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden-beroep (bestemming Wonen, W-A1).

Waar het gaat om de grootshandelsactiviteit is tevens gekeken naar de eerder planologisch toegestane aannemersfunctie. Overwogen is dat de in pandige opslagactiviteiten passen binnen de sfeer van het vroegere aannemersbedrijf;

- gelet ook op de vigerende bestemmingsplanregeling¹⁾, is een bedrijfsmatig gebruik van de aanwezige schuur ruimtelijk als maximaal haalbare aangegeven.

In onderstaande figuur 2 is een fragment van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. Fragment vastgestelde bestemmingsplan Kleine dorpen, 2010

- *Overwegingen partiële herziening 2011*

De Raad van State heeft aan de regeling voor het betreffende perceel goedkeuring onthouden. Daarbij is vooral ingegaan op de noodzaak voor een deugdelijke motivering; er is niet geoordeeld, dat de opgenomen bestemmingsregeling niet mogelijk zou zijn.

In dat verband overweegt de gemeente in de actuele situatie:

- Straatbeeld: het perceel heeft vanaf de Provincialeweg de uitstraling van een woonperceel. Het voorterrein is ingericht als voortuin met oprit, zoals ook het geval is bij de naastgelegen woonpercelen. In figuur 4 is het huidige straatbeeld van de Provincialeweg weergegeven, het plangebied is hierin gemarkeerd;
- Feitelijk gebruik: het gebruik als voortuin is feitelijk al gedurende een groot aantal jaren aanwezig, zoals blijkt uit periodiek genomen luchtfoto's in de periode tussen 1996 en 2010;
- Beeld van open erven: aan de Provincialeweg nabij het plangebied liggen voornamelijk woonpercelen. De voorterreinen van deze percelen zijn vrij van bebouwing en hebben veelal een groen karakter met een oprit.

¹⁾ Gedoeld wordt op het bestemmingsplan dat vooraf ging aan het bestemmingsplan Kleine dorpen. Daarin was een bestemming "Nijverheidsbedrijven" opgenomen met de specifieke aanduiding "aannemersbedrijven".

De gemeente heeft in de kleine dorpen, waaronder Sebaldeburen, een beschermend beleid gehanteerd voor het onbebouwde en open karakter van voor- en bepalende zijtuinen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden

- Functionele situatie: niet alleen ruimtelijk is er sprake van een overwegende woonsituatie, dat geldt ook functioneel. Dat past bij het gebruik en de functie van de naastgelegen panden.

Andere functies in de directe omgeving, zoals een speelgoedwinkel, hebben ook een voorterrein dat vrij is van opslag of bebouwing. Het gebruik van de voortuin van de groothandel, het detacheringbedrijf en het klusbedrijf aan de Provincialeweg 85 ten behoeve van de opslag van materialen of voor bouwwerken is dan ook niet passend in het straatbeeld ter plaatse. Het is daarom wenselijk om te waarborgen dat de voortuin vrij blijft van een dergelijke inrichting. Daarom is de voortuin, zoals de andere woonpercelen in de omgeving, bestemd als "Tuin"

Resumerend wordt opgemerkt dat de gemeente Grootegast goede redenen heeft om de eerder opgenomen bestemming "Tuin" met de thans gegeven meer uitgebreide motivering te handhaven, dit mede gelet op de regeling voor de bedrijvigheid die reeds binnen de woonbestemming de bestaande, inpandige bedrijfsactiviteiten regelt.

Een luchtfoto van de situatie ter plaatse is weergegeven in figuur 3. Hierop is het plangebied aangeduid.

Figuur 4 geeft het straatbeeld langs dit deel van de Provincialeweg aan.



Figuur 3. Luchtfoto



Figuur 4. Straatbeeld rondom plangebied

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

3. 2. Toelichting op de bestemmingen

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dit sluit aan op de gegroeide praktijk. Omwille van een zekere flexibiliteit mag aan een woonhuis binnen de bestemming wel met een erker uitgebouwd worden.

De erf- en terreinafscheidingen zijn binnen de bestemming "Tuin" met maximaal één meter lager dan binnen een woonbestemming. Binnen de bestemming is wel ruimte voor een op- of inrit.

4. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waaronder grondexploitatie.

4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota zienswijze & commentaar', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De nota is ook bij de raadstukken gevoegd. Het voorstel in de nota is het ongegrond verklaren van de zienswijze. De indiener is hiervan op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding hiervan heeft op 14 februari 2012 een hoorzitting plaatsgevonden. De hoorcommissie heeft, in overeenstemming met het voorstel van het college, geadviseerd de zienswijze ongegrond te verklaren.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Kleine Dorpen - Sebaldeburen, tuin Provincialeweg 85" is op 21 februari 2012 door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.

4. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is een gemeentelijke wens. De plan- en procedurekosten worden dan ook gedragen door de gemeente. Omdat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt is er geen sprake van uitvoeringskosten. De economische uitvoerbaarheid is dan ook niet in het geding. Omdat er geen bouwplannen worden mogelijk gemaakt is de grondexploitatie-regeling niet van toepassing.

===